

---

**Sertifikasi Massal Swadaya (Sms) Sebagai Usaha Mempercepat Pensertipikatan Tanah  
Dan Menciptakan Tata Tertib Pertanahan Di Desa Lebosari Kecamatan Kangkung  
Kabupaten Kendal**

Eko Rizky Pribadi, Hj. Endang Sri Santi, Henny Juliani\*)

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

**Abstract**

*This thesis is titled "Governmental certificate Bulk (SMS) For Accelerating Business Pensertipikatan Creating Code Land And Land In Rural District Lebosari Kangkung Kendal". Given the importance of soil for human life, naturally the regulation of land is set in such a way, so as to minimize the problems in the field of land and land to create order. One important thing to realize orderly in land is the legal certainty of land title deed by way of creation. Making land certificate aims to provide legal protection to the certificate holder. As per article 19 paragraph 1 of the BAL, the registration certificate is to realize "Chess Rules of Land" that is orderly land law, land administration order, orderly use of land, and the orderly maintenance of the land and the environment.*

*Bulk certificate Governmental Studies (SMS) as an attempt to speed up land and creating persertipikatan order of land in the Village District Lebosari Kangkung Kendal aims to determine the implementation of Governmental certificate Bulk (SMS), especially in the publishing sertipikatnya know the procedure, the role of the head of the village, as well as effective implementation of SMS and obstacles that arise in the process of registration.*

*The method used is the juridical empirically using primary data and secondary data. Purposive sampling is done non-random sampling. While the village is the village sample Lebosari, Watercress District, Kendal. Implementation of mass self certificate in Kendal called collective self-certificate can be made at any time without being tied to a particular fiscal year, a special committee was formed by decree of the Head of BPN and performed as the implementation of land registration individually.*

*The Village is as a facilitator and decision maker to mass land registration organizations. While the mediator between the participants with the Land Office by a non formal called Conscious Discipline of Community Land (POKMASDARTIBNAH). The fact proves that the implementation of a mass land registration organizations are very effective in order to expedite the orderly chess program in the land sector. Obstacles in the implementation of land registration can be solved thanks to massive governmental coordination undertaken by the POKMASDARTIBNAH.*

*The conclusion of this research is the implementation of land registration mass organizations in the Village District Lebosari Kangkung Kendal has different stages compared with similar enrollment in other areas, but the results do not diminish legal certainty to land ownership.*

**Keywords:** *Certificate Governmental Bulk (SMS), in the Village District Lebosari Kangkung Kendal.*

\*) Penanggung jawab penulis

## PENDAHULUAN

Untuk mencapai cita-cita Negara dalam pelaksanaan pembangunan nasional, maka dibidang agraria perlu adanya suatu rencana (*planning*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa : “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk bukti dan pemeliharaannya.<sup>1</sup>

Salah satu cara yang sangat efektif dalam mewujudkan administrasi di bidang pertanahan adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis. Namun demikian, sekarang ini hambatan besar yang dihadapi oleh pemerintah sekarang ini dalam pelaksanaan kegiatan tersebut adalah menyangkut pendanaan. Untuk mengatasi hambatan tersebut, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP Tahap I) melalui pinjaman dana yang berasal dari Bank Dunia dan dana pendamping APBN. Kegiatan yang dilakukan pemerintah ini sudah dimulai sejak tahun 1994 dan berakhir pada tahun 2000. Melihat betapa pentingnya kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia, sementara dana menjadi faktor dominan dalam pelaksanaan kegiatan ini, pemerintah mengeluarkan kebijakan pendaftaran tanah melalui sistem Sertifikasi Massal Swadaya (SMS). Selain ditujukan untuk mendukung upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan, Sertifikasi Massal Swadaya (SMS) juga menjadi bukti bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai organisasi publik mempunyai tugas pelayanan kepada masyarakat. Sebagai organisasi publik dan mendorong pelaksanaan *Good Governance*, Badan Pertanahan Nasional berupaya

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm,72.

menciptakan pelayanan yang lebih transparan, sederhana, murah dan akuntabilitasnya dapat dipertanggung jawabkan kepada publik.

#### **A. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran sertipikat melalui proyek Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal?
2. Bagaimanakah peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal?
3. Apa saja hambatan dan penyelesaian dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal?

#### **B. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah melalui proyek Sertipikat Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal.
3. Untuk mengetahui hambatan dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah melalui proyek Sertipikasi Massal Swadaya di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal.

#### **C. MANFAAT PENELITIAN**

1. Manfaat Secara Teoritis

Peneliti berharap hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan mengenai pendaftaran sertipikat tanah dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

2. Manfaat Secara Praktis

Selain kegunaan secara teoritis, hasil penelitian yang dilakukan peneliti diharapkan juga dapat memberikan sumbangan praktis yaitu :

- a. Memberi sumbangan kepada semua pihak yang terkait dengan masalah pertanahan, khususnya pemegang hak atas tanah serta bagi Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang langsung berhubungan dengan masalah pertanahan khususnya pendaftaran sertipikat tanah.

- b. Memberikan informasi kepada para peneliti untuk bahan penelitian lanjutan untuk bidang kajian yang sejenis.

#### **4. SISTEMATIKA PENULISAN**

BAB I PENDAHULUAN

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

BAB III METODE PENELITIAN

BAB IV ANALISIS HASIL

PENELITIAN

BAB V KESIMPULAN

### **METODE**

#### **A. METODE PENDEKATAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu melakukan penelitian terhadap efektivitas hukum yang sedang berlaku yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

#### **B. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian yang digunakan berupa pola *Descriptif Analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan

#### **C. METODE PENGUMPULAN**

##### **SAMPLE**

Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel dalam penulisan hukum ini adalah metode sampling yang non-random (*teknik non-random sampling*), khususnya model purposive sampling yaitu memilih subyek sampel dengan cirri-ciri tertentu atau sifat karakteristik tertentu.

#### **D. METODE PENGUMPULAN DATA**

Dalam pengumpulan data penulis menggunakan tehnik pengumpulan data yang ditempuh melalui beberapa cara, yaitu : Wawancara, Studi kepustakaan, Studi Dokumenter dan Browsing, untuk memperoleh data primer berupa hasil wawancara, data sekunder berupa buku-buku literatur, dokumen, pendapat pakar serta artikel dan data tersier berupa kamus, ensiklopedia dan sejenisnya.

#### **E. TEKNIK ANALITIS DATA**



Metode yang digunakan adalah *analisis kualitatif*, yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian disusun secara lengkap, sistematis, benar dan konsisten untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas dan hasilnya disusun dalam bentuk penulisan hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Prosedur Penerbitan Sertipikat yang diperoleh dari Sertipikat Massal Swadaya di Desa Lebosari Kecamatan Kangkung Kabupaten Kendal.

Sertipikat hak atas tanah merupakan perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu.<sup>2</sup> Umumnya permohonan penerbitan sertipikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat. Disamping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh Badan Pertanahan Nasional (melalui Peraturan Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.<sup>3</sup>

Berdasarkan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal diketahui bahwa tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah secara massal (kolektif) swadaya di Desa Lebosari Kecamatan Kangkung Kabupaten Kendal dilakukan sebagai berikut : Persiapan berkas dokumen pendaftaran oleh masyarakat; Pembuatan, pemasangan, pengukuran titik dasar teknik untuk pemetaan; Pengukuran bidang-bidang tanah; Pengolahan Data; Pengumpulan data fisik dan data yuridis; Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat; Tahap penyerahan sertipikat

### B. Peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Sertifikasi Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal

Peran dominan pemerintah tersebut dapat dilihat dari Pasal 19 Ayat (2) yang berbunyi : *“Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak*

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cet.1, Jakarta, Sinar Grafika Offset, 2011, hlm. 52.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 56.

*mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.*“

Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah secara masal swadaya di Desa Lebosari Kecamatan Kangkung Kabupaten Kendal Kepala Desa mempunyai peran : Melakukan sosialisasi terhadap pentingnya sertipikasi sebelum pelaksanaan SMS kepada warga masyarakat; Melakukan koordinasi diantara berbagai pihak seperti Kantor Pertanahan; Membantu mendamaikan para pemilik tanah yang bersengketa mengenai tapal batas tanah yang akan disertipikatkan; Membantu menyiapkan data yuridis; Sebagai mediator informasi pelaksanaan pendaftaran termasuk melakukan pengambilan sertipikat untuk diserahkan kepada warga peserta SMS.; Meminimalisasi biaya pendaftaran tanah.

Sedangkan peran Kantor Pertanahan dalam hal ini dapat dijelaskan antara lain:

1. Dari segi prosedur  
Peran aktif pemerintah ini ditunjukkan dengan :
  - a. Prosedur pendaftaran yang transparan, tidak berbelit-belit dan cepat;
  - b. Sosialisasi oleh petugas kantor pertanahan Kepala Desa sebelum pelaksanaan pendaftaran tanah;
  - c. Penerbitan sertipikat sebagai hasil pendaftaran yang cepat;
2. Dari segi biaya  
Biaya yang dikeluarkan oleh peserta SMS lebih kecil dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan oleh warga seandainya melakukan pendaftaran tanah secara individual.

**C. Hambatan dan penyelesaian dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah melalui Sertipikat Massal Swadaya (SMS) di Desa Lebosari, Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal.**

Hambatan tersebut dibagi menjadi 2 yaitu :

**1) Internal**

Hambatan internal berasal dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal yang dibagi dalam dua yaitu : kurangnya sumber daya manusia (petugas) yang melaksanakan sertipikasi masal secara swadaya. Sumber daya manusia untuk pelaksanaan pendaftaran tersebut sangat terbatas, mengingat banyaknya kegiatan atau permasalahan tanah yang dihadapi. Hambatan lain adalah kemampuan

masyarakat dalam hal biaya pembuatan Sertipikasi Massal Swadaya. Sebagian besar pemohon sertipikasi mampu membayar melalui angsuran tiap bulan. Hambatan ini di atasi dengan melakukan kerjasama pada pihak ketiga yang dapat membiayai sertipikasi massal swadaya, yaitu BPR BKK Boja.

## 2) Eksternal

Adanya kekurangan dari peserta SMS utamanya terkait kelengkapan persyaratan/ dokumen pendaftaran tanah. Secara spesifik hambatan tersebut dapat diperinci sebagai berikut :

- a. Tidak mengetahui prosedur penyertipikatan secara benar, mereka meminta petunjuk kepada panitia;
- b. Batas tanah tidak jelas, akibat tidak dipasang patok; hambatan ini diatasi dengan pemasangan patok yang disaksikan oleh tetangga yang mempunyai batas tanah;
- c. Luas tanah yang dikuasai tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam bukti bukti kepemilikan , seperti di letter C, yang kemudian diatasi dengan pembuatan surat pernyataan luas;
- d. Pemilik tanah tidak mengetahui riwayat tanah karena dibeli melalui jual beli di bawah tangan, hal ini diatasi dengan penelusuran riwayat tanah yang bekerja sama dengan sesepuh desa;
- e. Pemilik tanah tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya, yang diatasi dengan kesanggupan untuk mengganti pada hari lain yang telah ditetapkan;
- f. Bukti diri (KTP) sudah tidak berlaku lagi; diganti dengan KTP sementara;
- g. Letter C yang dilampirkan tidak sesuai dengan letak tanah yang dimohon, atau letter C tersebut untuk beberapa bidang tanah, diatasi dengan mencari letter yang benar serta atau dengan pemecahan sesuai dengan letter C-nya;
- h. Tetangga batas tidak menyetujui batas-batas tanahnya, diselesaikan dengan penyelesaian sengketa batas tanah.

Dari penelitian yang dilakukan penulis dapat disampaikan bahwa hambatan tersebut secara keseluruhan dapat diselesaikan dengan baik oleh perangkat desa dan masyarakat, sehingga dapat dikatakan pelaksanaan pendaftaran secara masal di desa Lebosari Kecamatan Kangkung Kabupaten Kendal berhasil dengan baik.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah diuraikan di atas, maka simpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) :
  - a. Sesuai dengan asas yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya di Desa Lebosari Kecamatan Kangkung, Kabupaten Kendal dilakukan secara sederhana, aman, terjangkau dan mutakhir. Biaya yang dikeluarkan untuk setiap bidang tanah sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
  - b. Cara pendaftaran yang digunakan adalah sporadik namun pelaksanaannya dilakukan dengan pendekatan sistematis karena waktunya yang pendek.
2. Peran Kepala Desa dan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) adalah :
  - a. Kepala Desa mempunyai peran aktif yang ditunjukkan dengan membantu kelancaran proses pendaftaran tanah warga serta memfasilitasi pelaksanaan pendaftaran tanah masal swadaya dari awal sampai terbitnya sertipikat.
  - b. Kantor Pertanahan menerapkan prosedur pendaftaran yang transparan, tidak berbelit-belit dan cepat; serta penerbitan sertipikat sebagai bukti pemilikan hak yang cepat. Selain itu biaya yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan juga seminimal mungkin sehingga dapat dijangkau oleh warga masyarakat dan relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan biaya pendaftaran secara individual.
3. Hambatan serta penyelesaiannya yang dapat diidentifikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya meliputi :
  - a. Hambatan eksternal dimasyarakat, berupa masih banyak dijumpai adanya ketidaklengkapan persyaratan dokumen pendaftaran tanah dari peserta Sertipikasi Massal Swadaya (SMS) serta pembayaran biaya sertipikasi
  - b. Penyelesaian dari hambatan tersebut adalah dengan meminta pihak ketiga yaitu BPR BKK Boja, agar biaya sertipikasi dapat dibayar dengan sistem angsuran.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria, Pertanahn Indonesia*, Jilid 2, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2004.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1999.

Parlindungan A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997), Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998)*, Cet.1, Bandung, Madar Maju, 1999.

\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 2002.

Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Cet.1, Jakarta, Sinar Grafika Offset, 2011.

### B. Peraturan-Perundangan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1 960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria